

## **Sind die Vorgaben der EnEV zwingend? Darf ein Auftragnehmer davon abweichen?**

OLG Brandenburg, Urteil vom 02.10.2008 – 12 U 92/08 –

*BSB-Vertrauenswalt Andreas Schmidt kommentiert:*

### **Geklagt**

Ein Bauunternehmer forderte vom Bauherrn die Zahlung des restlichen Werklohnes für die Errichtung eines Wohnhauses. Im Zuge dieser Klage machte der Auftraggeber seinerseits eine Anzahl von Mängeln geltend, vor allem an der Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage erziele nicht die erforderliche Raumtemperatur, es fehlten die vorgeschriebenen Thermostatventile. Der Unternehmer wies darauf hin, dass nach seiner Auffassung keine Mängel vorliegen, weil die vereinbarte Fußbodenheizung eingebaut sei und die erforderliche Raumtemperatur tatsächlich erzielt werde.

### **Entschieden**

Bereits das zuständige Landgericht hatte die Werklohnklage des Unternehmers abgewiesen und dem Bauherrn über die Werklohnforderung hinausgehende Mängelbeseitigungskosten von rund 7.900 € zugesprochen. Die dagegen eingelegte Berufung beim OLG Brandenburg hatte keinen Erfolg. Denn die Fußbodenheizung ist mangelhaft. Es fehlen die nach EnEV vorgeschriebenen Thermostatventile. Jede Abweichung von den Vorgaben der EnEV stellt einen Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik und damit einen Mangel dar, argumentierte das Gericht. Dabei ist unerheblich, welche Vereinbarung zur Beschaffenheit der Fußbodenheizung zwischen den Parteien getroffen wurde. Ein Mangel wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Parteien den Einbau eines Heizsystems ohne Thermostatventile vereinbart hatten. Auch die Tatsache, dass der Bauunternehmer ein anderes System mit Raumthermostaten angeboten hatte, das dann nicht in Auftrag gegeben wurde, ändert daran nichts. Der Unternehmer kann sich nur entlasten, wenn er seiner allgemeinen Prüf- und Hinweispflicht nachkommt und darauf hinweist, dass die vertragliche Ausführung nicht den aktuellen Vorschriften der EnEV entspricht.

### **Fazit**

In jedem Fall schuldet ein Unternehmer Leistungen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Wird etwas anderes vertraglich vereinbart und ausgeführt, ist eine Werkleistung mangelhaft. Nur durch vorausgehende eindeutige Hinweise kann sich der Unternehmer von seiner Haftung befreien.

Diese Entscheidung bestätigt die langjährige höchstrichterliche Rechtsprechung. Noch heute ist sie von großer Bedeutung, vor allem, wenn neue Verordnungen oder Gesetze in der Baupraxis umgesetzt werden müssen. Demzufolge haben auch Bauherren, die sich mangels technischer Fachkenntnisse auf eine minderwertige Ausführung eingelassen haben, die Möglichkeit, wegen Mängeln gegen die jeweiligen Unternehmer vorzugehen.

Dennoch gibt es dazu unterschiedliche Auffassungen wie die, dass selbst vom Unternehmer ausgesprochene Bedenken nichts an dessen Gewährleistungspflicht ändern, weil die EnEV zwingend einzuhaltende öffentlich-rechtliche Bauvorschrift sei. Dieser Meinung werden die Gerichte höchstwahrscheinlich nicht folgen, weil eine Vielzahl solcher Vorschriften existiert. Haben also Unternehmer Bedenken angemeldet, müssen Bauherren selbst die Entscheidung treffen, ob sie auf ihrer Ausführungsvariante beharren oder nicht. Anderenfalls gehen sie bei dann auftretenden Mängeln und einer Gewährleistungsklage gegen das Unternehmen ein hohes Prozessrisiko ein.

September 2009 – Andreas Schmidt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leverkusen